



Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Registro delibere di Consiglio N. 53

OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2026.-

L'anno 2025 il giorno 29 del mese di DICEMBRE alle ore 17:00 , presso la Sala Consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano:

		Presente/Assente
Del Frate Pietro	Sindaco	Presente
Taverna Caterina	Vice Sindaco	Presente
Salvador Daniele	Componente del Consiglio	Presente
Serato Sara	Componente del Consiglio	Presente
Cristin Alessio	Componente del Consiglio	Presente
Pizzin Michela	Componente del Consiglio	Assente
Xodo Antonella	Componente del Consiglio	Presente
Zanon Stefano	Componente del Consiglio	Presente
Vianello Stefano	Componente del Consiglio	Presente
Bolzan Giuseppe	Componente del Consiglio	Presente
Buoncristiano Rosa	Componente del Consiglio	Assente
Vocchini Massimo	Componente del Consiglio	Presente
Nali Camilla	Componente del Consiglio	Presente
Dreossi Arianna	Componente del Consiglio	Presente
Tuniz Eleonora	Componente del Consiglio	Presente
Bertoldi Enzo	Componente del Consiglio	Presente
Fabris Mauro	Componente del Consiglio	Presente

Assiste il Vice Segretario Mason Dott.ssa Angela.

Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza il sig. Del Frate Pietro nella qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio adotta la seguente deliberazione:

Uditi gli interventi che si riportano nei punti principali.

Il Sindaco illustra le aree alle quali la delibera si riferisce.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che ai sensi dell'art. 78, comma 2°, del TUEL D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., le modalità di comportamento e di votazione dei consiglieri comunali che riguarda l'obbligo di astensione degli amministratori a prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere che riguardano interessi propri o di loro parenti o affini fino al 4° grado e che prevede altresì che l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.

PREMESSO:

- che l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983 n. 131, stabilisce che i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- che l'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da ultimo modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, stabilisce che al bilancio di previsione è allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i Comuni verificano la quantità delle aree e dei fabbricati da destinare secondo quanto dispone l'art. 14 del D.L. n. 55/1983 sopra richiamato;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 10/02/2003 dove si determinavano i valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP e si determinavano i valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.

PRESO ATTO che nell'allegato redatto dall'ufficio tecnico comunale alla succitata delibera n. 5/2003 viene specificato per ciascuna area o fabbricato da cedere in proprietà ai sensi delle disposizioni richiamate:

- a) la determinazione del valore venale dell'area;
- b) la determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale;
- c) il prezzo al mq. delle aree da cedere in proprietà;

RICHIAMATA la precedente delibera di Consiglio comunale n. 48 del 23/12/2024 relativa alla "VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE" per l'anno 2025;

CONSIDERATO che con la sopra citata deliberazione consiliare era stato rivalutato, sulla base della variazione accertata su indici ISTAT, l'importo del valore venale dell'area per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà a complessivi €/mq 88,78;

DATO ATTO che non esiste un obbligo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e

pertanto ciò può avvenire, come già accaduto per qualche sporadico caso, solo con l'incontro della volontà delle parti e pertanto, prudentemente, nel bilancio di previsione 2026-2028 non è stata prevista alcuna entrata a tale titolo;

RITENUTO necessario rivalutare sulla base della variazione accertata degli indici ISTAT FOI, l'importo del valore venale dell'area per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà a ottobre 2025 di complessivi €/mq 100,06 e il valore di vendita aree residenziali di proprietà comunali a ottobre 2025 di complessivi €/mq 62,58 come meglio specificato nell'allegato alla presente delibera;

ACQUISITO il parere espresso sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del servizio tecnico;

ACQUISITO il parere contabile favorevole formulato ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione in esame dal Responsabile dei Servizi finanziari;

VISTE le disposizioni di legge in precedenza citate;

VISTI:

- l'art. 42, secondo comma, lettere b) ed l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo statuto comunale vigente;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il vigente Regolamento Comunale sui Controlli Interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 05.03.2013;

Infine, stante l'urgenza di provvedere in merito, con il seguente risultato della votazione espletata nei modi previsti dalla legge e proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

CON la seguente votazione palese espressa per alzata di mano e proclamata dal Sindaco: presenti n. 15; voti favorevoli n. 9; contrari n. 0; astenuti n. 6 (Vocchini, Nali, Dreossi, Tuniz, Bertoldi, Fabris);

DELIBERA

di approvare, per le considerazioni esposte in premessa, quanto segue:

1. di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. DI RICHIAMARE l'allegato redatto dall'ufficio tecnico comunale alla delibera di consiglio comunale n. 5 del 10/02/2003 in merito alle aree e fabbricati disponibili per la cessione nell'ambito di Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare per le quali si prevedeva l'alienazione;
3. DI RICHIAMARE la precedente delibera di Consiglio comunale n. 48 del 23/12/2024 relativa alla "VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE" per l'anno 2025;

4. DI RIVALUTARE sulla base della variazione accertata degli indici ISTAT FOI, l'importo del valore venale dell'area per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà a ottobre 2025 di complessivi €/mq 100,06 e il valore di vendita aree residenziali di proprietà comunali a ottobre 2025 di complessivi €/mq 62,58 come meglio specificato nell'allegato alla presente delibera e delle quali si prevede l'alienazione nell'esercizio 2026;
5. DI STABILIRE che il valore venale dell'area per la trasformazione dal diritto di superficie in diritto di piena proprietà a ottobre 2025 è di complessivi €/mq 100,06 e il valore di vendita aree residenziali di proprietà comunali a ottobre 2025 è di complessivi €/mq 62,58;
6. DI PRECISARE che all'alienazione delle aree si provvederà in conformità a quanto stabilito dalle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, 5 agosto 1978, n. 457, dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dalle norme adottate per ciascun piano con le deliberazioni consiliari di approvazione nonché con ogni altra disposizione vigente in materia, mediante appositi provvedimenti da adottarsi dall'organo competente con l'espletamento delle procedure di pubblica evidenza prescritte;
7. DI DARE atto che non esiste un obbligo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e pertanto ciò può avvenire, come già accaduto per qualche sporadico caso, solo con l'incontro della volontà delle parti e pertanto, prudentemente, nel bilancio di previsione 2026-2028 non è stata prevista alcuna entrata a tale titolo;
8. DI ALLEGARE la presente deliberazione al bilancio di previsione 2025-2027, in conformità a quanto dispone l'art. 172, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da ultimo modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126.
9. DI DARE ATTO che il PO responsabile del servizio, provvederà, a sua cura, all'adempimento di tutti gli eventuali obblighi di pubblicità, trasparenza discendenti dal presente atto previsti dal D.Lgs. n. 33/2013 nonché dal Piano anticorruzione adottato dall'Ente con deliberazione di Giunta comunale n. 38 del 24.03.2021.
10. DI DARE ATTO ai sensi del combinato disposto dall'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000 così come modificato dalla Legge n. 213/2012 e dall'art. 5 del Regolamento Comunale sui Controlli Interni, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 05.03.2013, che il presente provvedimento rispetta i requisiti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e che sussistono tutti i presupposti di regolarità tecnica.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON la seguente votazione palese espressa per alzata di mano e proclamata dal Sindaco:

presenti n. 15; voti favorevoli n. 9; contrari n. 0; astenuti n. 6 (Vocchini, Nali, Dreossi, Tuniz, Bertoldi, Fabris);

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 1, comma 19 L.R. n. 21/2003.

Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

AREA URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2026.-

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 04/12/2025

IL RESPONSABILE
dott. Massimiliano Paravano

Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

AREA URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2026.-

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 04/12/2025

IL RESPONSABILE
F.TO DOTT.SSA FLORA SCHIAFFINO

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente
f.to Del Frate Pietro

Il Vice Segretario
f.to Mason Dott.ssa Angela

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 03/01/2026 al 17/01/2026 per quindici giorni consecutivi.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 03/01/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to Chiara Pauletto

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29/12/2025, poiché dichiarata immediatamente esecutiva.

Li 29/12/2025

Il Responsabile dell'esecutività
F.to Chiara Pauletto

Copia conforme all'originale.

Li 03/01/2026

Il Responsabile del Procedimento
Chiara Pauletto

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: PAULETTO CHIARA

CODICE FISCALE: PLTCHR84L58G284N

DATA FIRMA: 30/12/2025 13:36:35

IMPRONTA: 29F5C869AD43532482D8CCDE9AF631746F9BEF995C3FC9A41154C0E308A3D44D
6F9BEF995C3FC9A41154C0E308A3D44D483257A2AA2938623D4DF39048A8F634
483257A2AA2938623D4DF39048A8F634822A6BC12BE3B755725236E728ACE8A8
822A6BC12BE3B755725236E728ACE8A8313AB149EB2F7418AF5BC87A252DD87F

Allegato alla
delibera di C.C. n° 5/2003

COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO
PROVINCIA DI UDINE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP.
Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.
Comune di San Giorgio di Nogaro (UD).



San Giorgio di Nogaro, lì 05.02.2003

COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP.

Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.

Comune di San Giorgio di Nogaro (UD).

L'A.C. intende procedere all'applicazione dell'art. 31, comma 45 e segg. della Legge 23.12.1998 n° 448, che ha stabilito la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie nonché la possibilità di sostituire le Convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà di aree P.E.E.P. in cambio di un corrispettivo.

Ai sensi del comma 47 della L. 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Per quanto sopra ha incaricato lo scrivente Ufficio Tecnico Comunale della stima dei seguenti valori:

- Determinazione dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree P.E.E.P.;
- Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.

Determinazione dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree P.E.E.P.

La determinazione del corrispettivo viene fatta in base ai seguenti criteri:

a) Determinazione del valore venale dell'area:

- Valore ai fini ICI applicato ai terreni edificabili nelle aree adiacenti:
€/mq. 30,00
- Valore ponderato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione già realizzate:
€/mq. 37,00
- Valore venale dell'area:
€/mq. 67,00

b) Applicazione del disposto dell'art. 5 bis comma 1 della L. n° 359/92 computando, considerata l'entità trascurabile del coacervo dei redditi dominicali, la metà del valore venale dell'area come sopra determinato;

c) Riduzione dell'importo come sopra determinato al **60%**;

d) **Detrazione**, dal risultato di cui al precedente punto c del prezzo del terreno corrisposto all'assegnatario all'epoca della concessione del diritto di proprietà, rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese in cui è stato versato detto prezzo e quello di stipula della nuova convenzione in sostituzione della precedente;

Il calcolo del corrispettivo si ottiene pertanto dalla seguente formula:

$$C = [(V_v : 2) \times 0.60] - (P \times I)$$

Dove:

C = Corrispettivo

V_v = Valore venale delle aree alla data attuale

P = Costo della concessione determinato all'Atto della stipula della convenzione originaria

I = Indice ISTAT calcolato tra il mese in cui è stato pagato il costo P ed il mese di stipula del nuovo atto

Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale

Si procede alla determinazione dell'equo valore a metro quadro per cessione di superfici residenziali da cedere in proprietà.

Le superfici sono ubicate nell'area ex-PEEP non ancora utilizzate nel territorio del Comune di San Giorgio di Nogaro e si ipotizza per l'area una futura destinazione urbanistica residenziale.

Le aree oggetto di valutazione risultano parzialmente urbanizzate (posa in opera di cordone, di conglomerato bituminoso, di canalizzazione acque bianche, illuminazione pubblica, linee ENEL e Telecom) con riporto di materiale arido e risultano prive di canalizzazioni relative a Gas, acqua e fognature acque nere.

Dai dati assunti;

- considerati i prezzi di acquisto di aree nella zona;
- considerato il valore ICI applicato ai terreni edificabili nelle aree adiacenti;
- considerato lo stato attuale delle opere di urbanizzazione primaria;
- considerata la vicinanza di alcune opere di urbanizzazione secondaria;

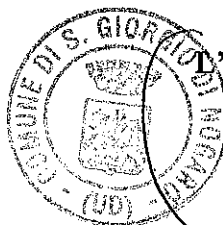
si può stabilire che l'equo valore a metro quadro per cessione di superfici residenziali da cedere in proprietà nell'area oggetto di valutazione è di:

€/mq. 42,00

Allegati:

- Planimetrie catastali;
- Copia documentazioni varie relative alle assegnazioni.

San Giorgio di Nogaro, lì 05.02.2003



Ufficio Tecnico Comunale

UFFICIO TECNICO COMUNALE
ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
P.E. ANTONIO LUCIA



COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

AREA URBANISTICA

Servizio Edilizia Privata

ALLEGATO ALLA DEL. C.C. N. _____ DEL _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA PER LA TRASFORMAZIONE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' RIVALUTATO IN BASE INDICI ISTAT FOI A OTTOBRE 2025

VALORE VENALE DELL'AREA APPROVATO CON DEL. C.C. 94 DEL 27.12.2023 = €88,78/MQ (invariato anno 2022)

Capitale Iniziale: € 88,78

Data Iniziale: 31/01/2022

Data Finale: 31/10/2025

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2022

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 107,7

Indice alla Scadenza: 121,4

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,127

Totale Rivalutazione: € 11,28

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 100,06

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENDITA AREE RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALI RIVALUTATO IN BASE INDICI ISTAT FOI A OTTOBRE 2025

EQUO VALORE A MQ PER CESSIONE DI SUPERFICI RESIDENZIALI DA CEDERE IN PROPRIETA' APPROVATO CON DEL. C.C. N. 5/2003 €42,00/MQ

Capitale Iniziale: € 42,00

Data Iniziale: 05/02/2003

Data Finale: 31/10/2025

Decorrenza Rivalutazione: Febbraio 2003

Scadenza Rivalutazione: Ottobre 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 119,8

Indice alla Scadenza: 121,4

Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,49

Totale Rivalutazione: € 20,58

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 62,58

Il Responsabile dell'Area Urbanistica